



NTT都市開発

# 2014年3月期 第2四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2013年11月6日

# 1. 業績ハイライト

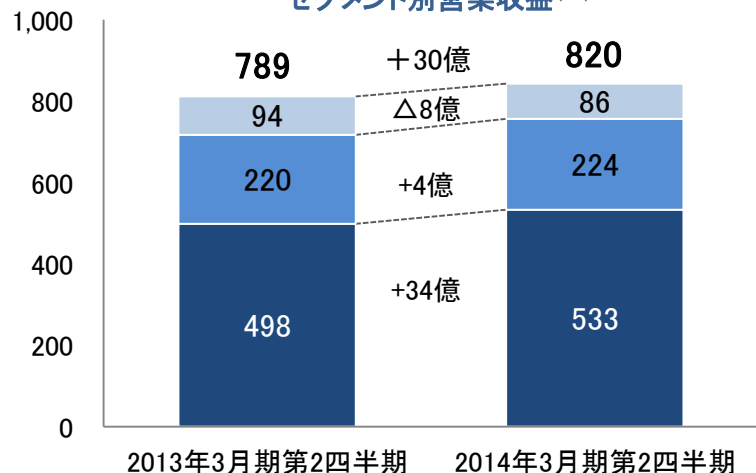
- 営業収益は、新規竣工物件や物件売却等による不動産賃貸収入の増、マンション引渡戸数の増による分譲収入の増によりトータルで増収。
- 営業利益は、ほぼ横ばい。
- 利益進捗は当初の計画通り(物件売却の影響等)となっており、業績予想は据置き。

(単位:億円)

区分	①2013年3月期 第2四半期	②2014年3月期 第2四半期	対前年同期 ②-①		(参考)③2014年3月期通期業績予想 <sup>(*)</sup>	
			増減	増減率	進捗率②/③	
営業収益	789	820	30	3.8%	1,790	45.8%
営業利益	179	178	△1	△0.9%	275	64.8%
経常利益	152	146	△6	△4.1%	221	66.2%
四半期純利益	95	88	△6	△7.2%	115	76.9%

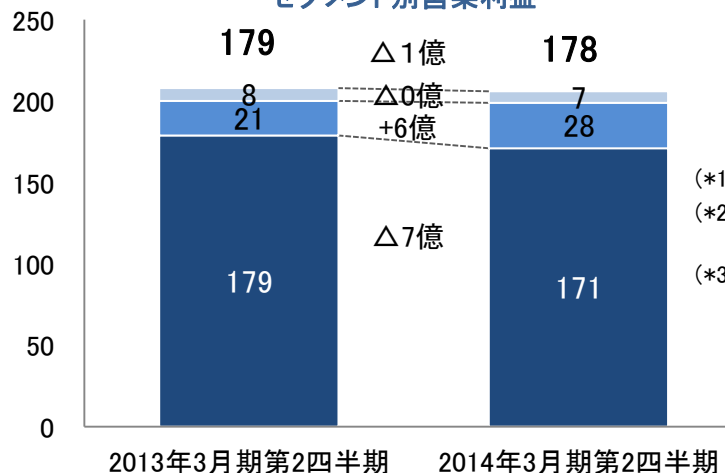
(単位:億円)

セグメント別営業収益<sup>(\*)</sup>



(単位:億円)

セグメント別営業利益<sup>(\*)</sup>



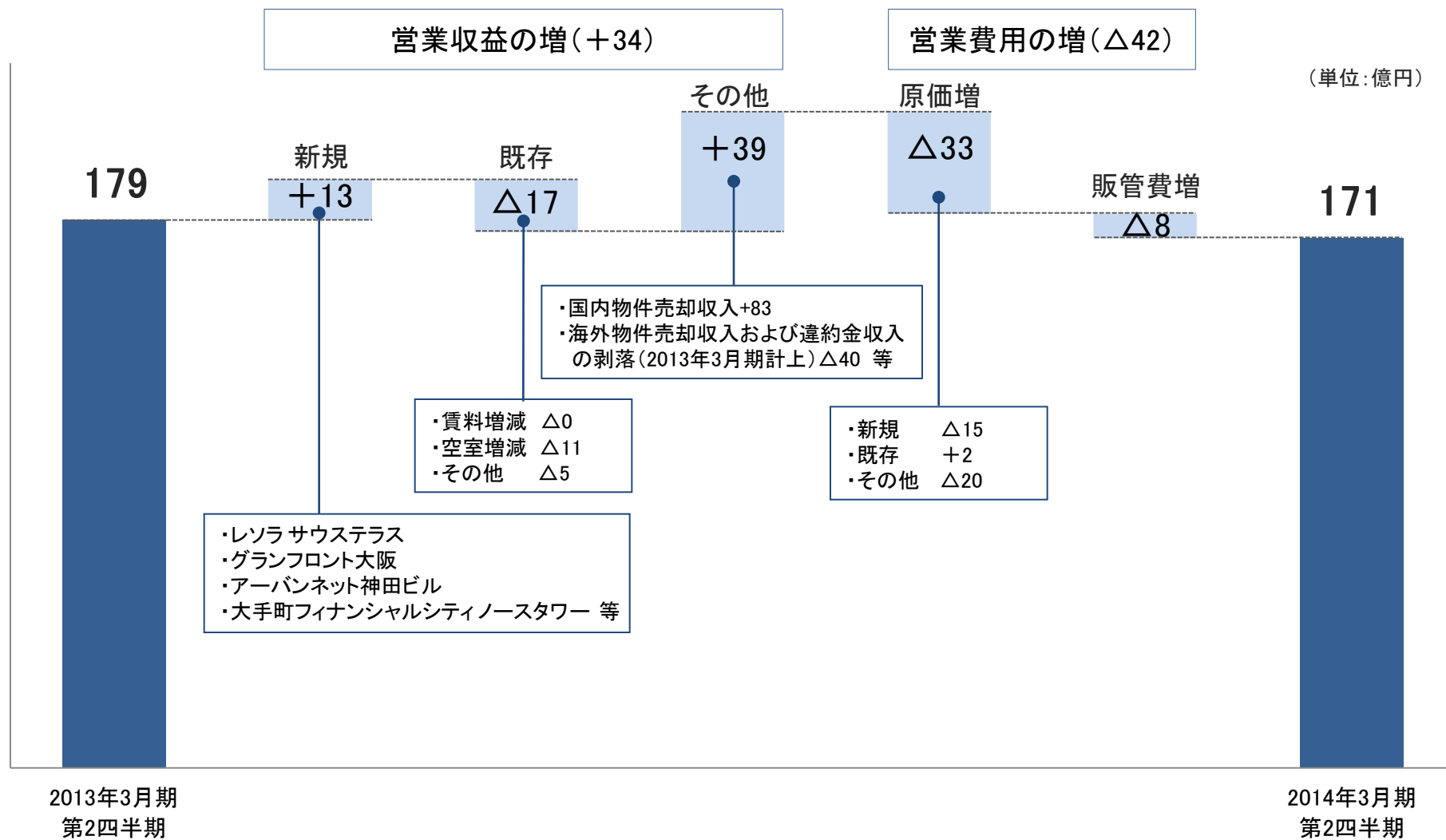
(\*) 2013年5月9日発表

(\*) 内訳のセグメント数値はセグメント間の内部営業収益または振替高を含む

(\*) 内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

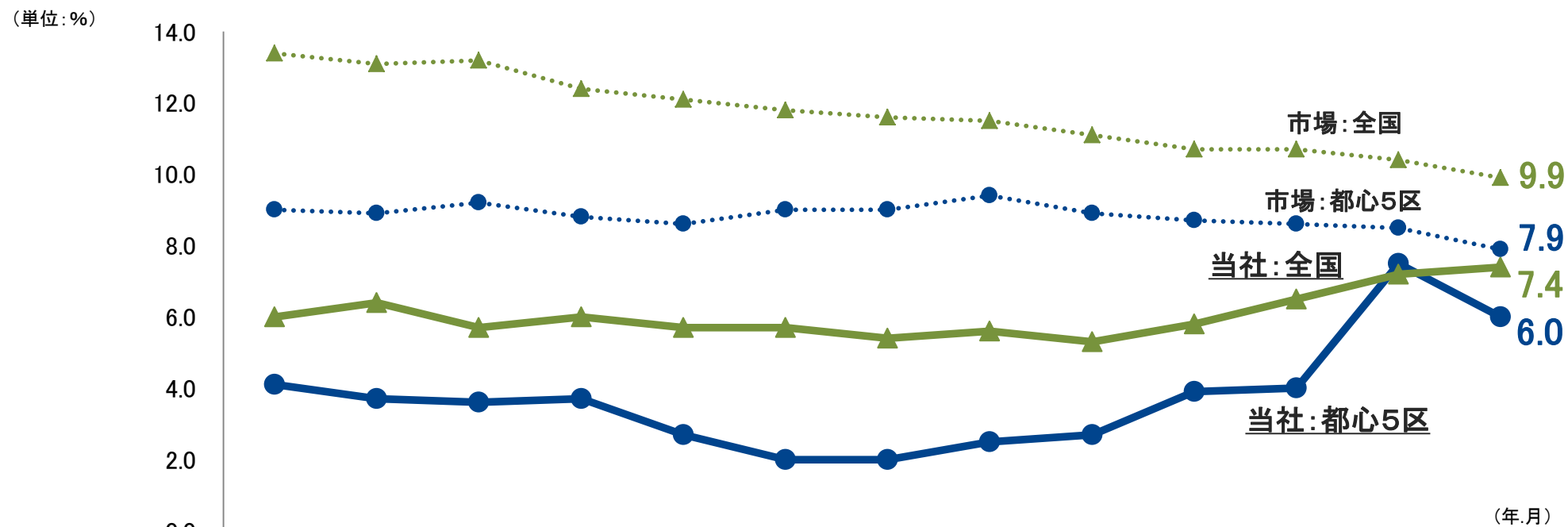
# 2. 不動産賃貸事業：営業利益増減要因

- 営業収益は、空室増等により既存物件が落ち込む一方、新規竣工物件と国内物件売却等により増収。
- 営業利益は、物件売却や新規竣工物件の原価の増、販管費の増等により減益。



# 3. 空室率

- 空室率は、都心5区、全国いずれも市場より低い水準を維持。
- 2013年9月末の空室率は、都心5区で6.0%、全国で7.4%。

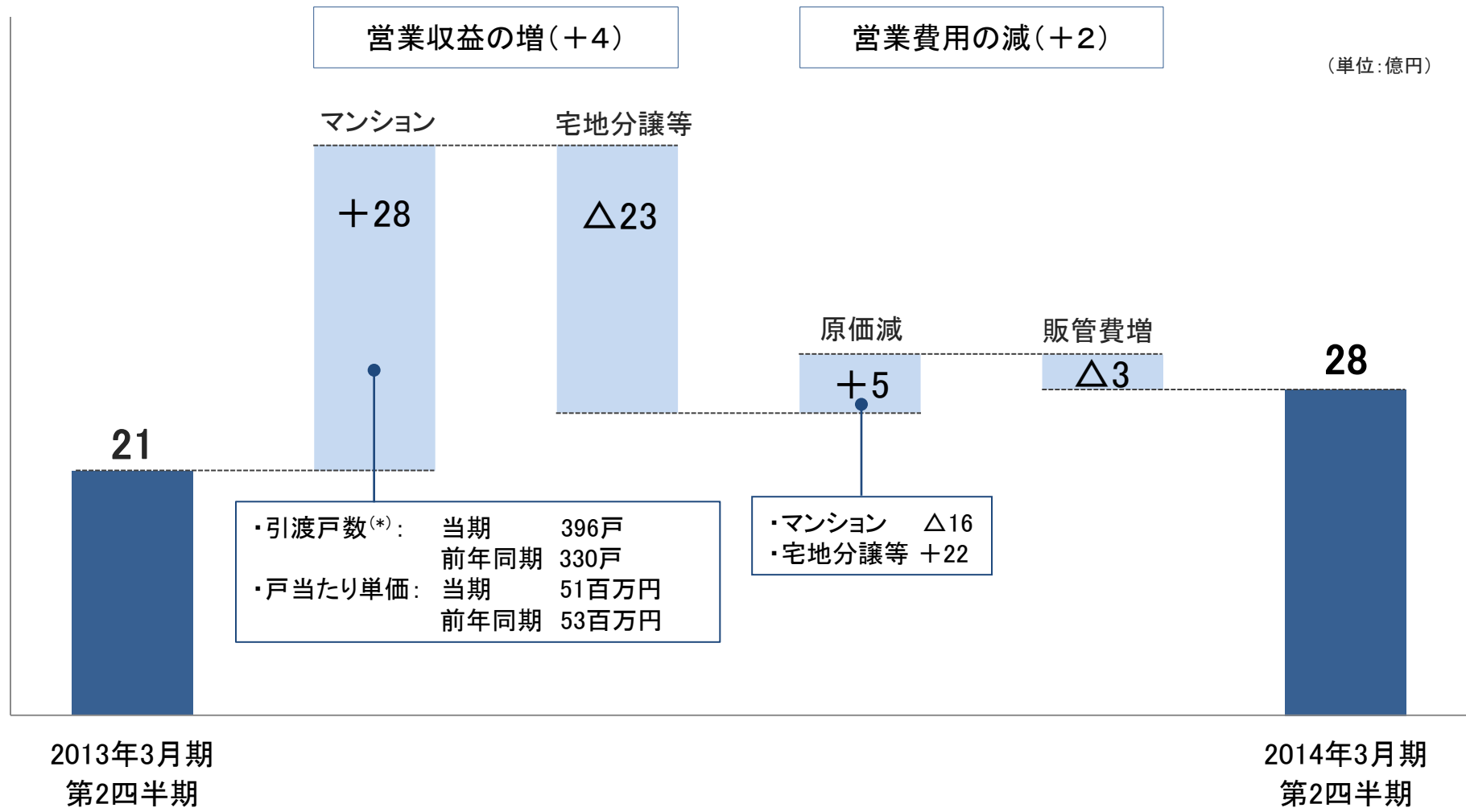


	10.9	10.12	11.3	11.6	11.9	11.12	12.3	12.6	12.9	12.12	13.3	13.6	13.9
● 当社:都心5区	4.1	3.7	3.6	3.7	2.7	2.0	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	7.5	6.0
▲ 当社:全国	6.0	6.4	5.7	6.0	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	7.2	7.4
● 市場:都心5区	9.0	8.9	9.2	8.8	8.6	9.0	9.0	9.4	8.9	8.7	8.6	8.5	7.9
▲ 市場:全国	13.4	13.1	13.2	12.4	12.1	11.8	11.6	11.5	11.1	10.7	10.7	10.4	9.9

(\*) 都心5区の市場空室率は三鬼商事データ  
 全国の市場空室率は、三鬼商事発表の東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の空室率の単純平均値(当社試算)  
 なお、仙台地域の2011年3月末の空室率は、2011年2月末の数値を用いている

# 4. 分譲事業：営業利益増減要因

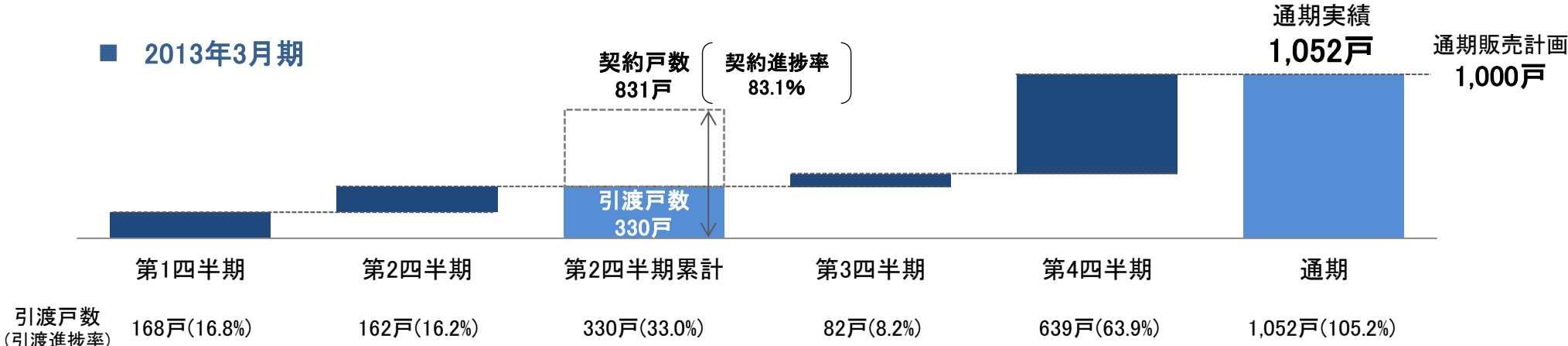
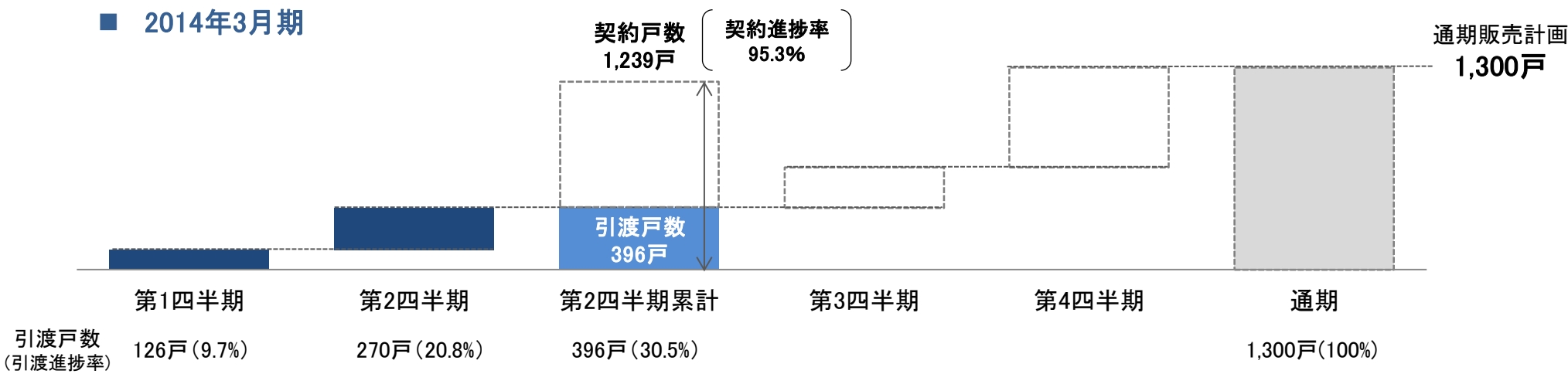
■ マンション引渡戸数の増加等により、増収増益。



(\*) 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てて表示

# 5. マンションの販売状況

- 引渡戸数<sup>(※1)</sup>は、396戸であり、前年同期330戸に比べ増加。
- 通期販売計画(1,300戸)に対する契約戸数は1,239戸(契約進捗率<sup>(※2)</sup> 95.3%)。



(※1) 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示  
 (※2) 契約進捗率=契約戸数/通期販売計画

# 6. 総資産・投資額

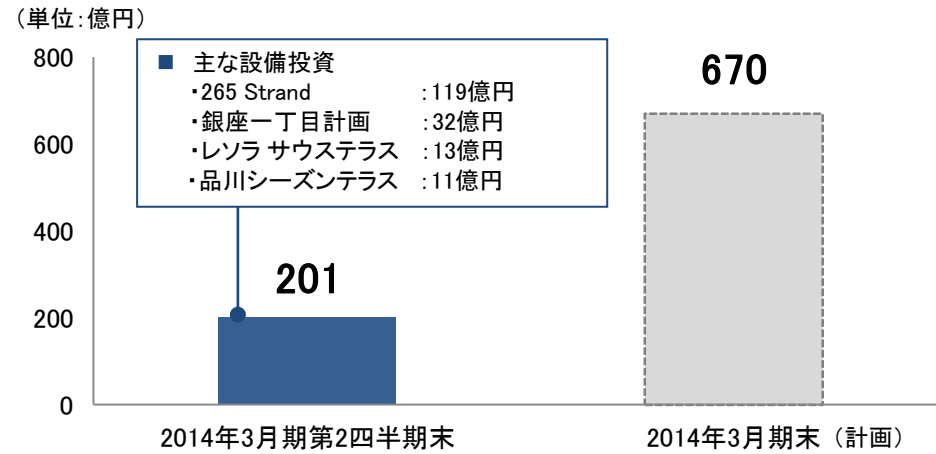
- 総資産は、物件売却やマンション分譲に伴うたな卸資産の減等により、9,324億円（対前期末△85億円）。
- 投資額は、265 Strandや銀座一丁目計画等により、201億円に進捗。

## ■ 総資産

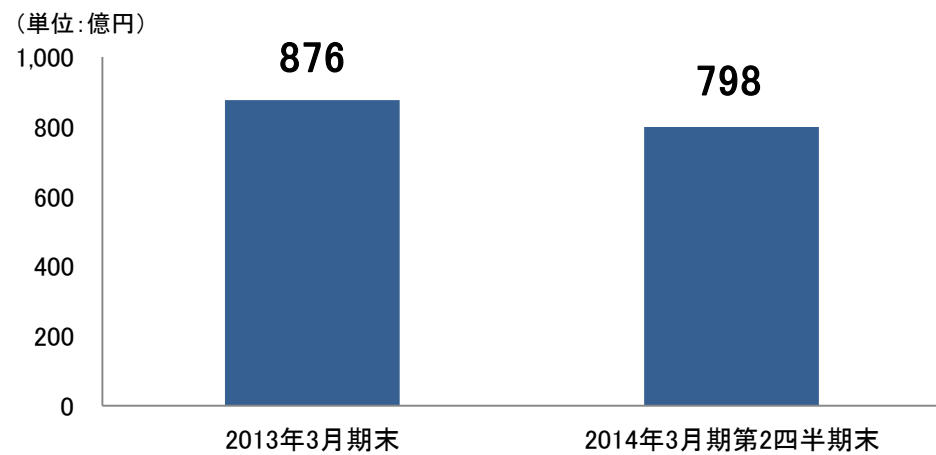
(単位:億円)

区分	2014年3月期 第2四半期末	増減	
		対前期末	
資産合計	9,324	△85	△0.9%
流動資産	1,144	△173	△13.2%
現金及び預金	157	35	29.3%
たな卸資産	798	△78	△8.9%
その他の流動資産	189	△130	△40.9%
(再掲)営業未収入金	35	△102	△74.2%
固定資産	8,179	87	1.1%
有形固定資産	7,702	93	1.2%
無形固定資産	55	△2	△4.5%
投資その他の資産	421	△3	△0.9%

## ■ 投資額



## ■ たな卸資産額



# 7. 負債および純資産・有利子負債

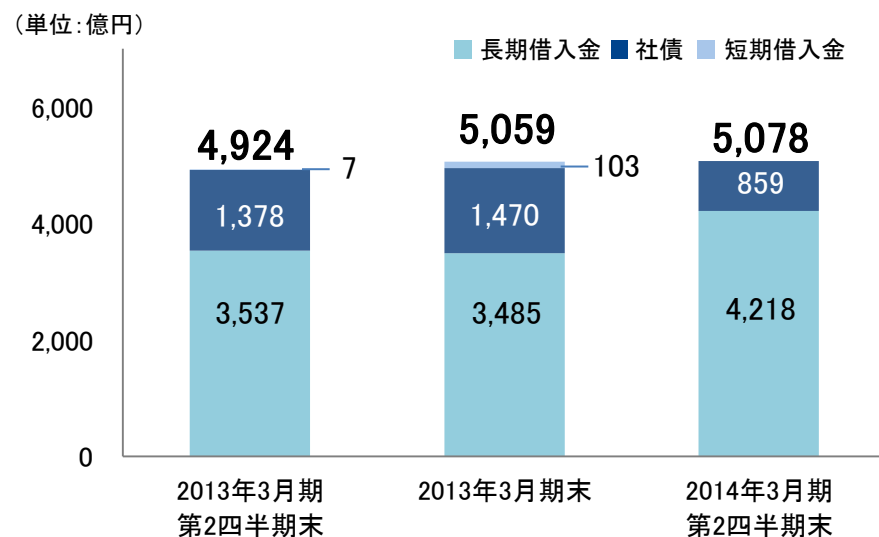
- 負債は、有利子負債の増やマンション工事代金の支払い等により、7,118億円(対前期末△153億円)。  
純資産は、四半期純利益の増や配当金の支払い等により、2,205億円(対前期末+67億円)。
- 有利子負債は、借換え等に伴い対前期末で増加しているが、ネット有利子負債では減少。

## ■ 負債および純資産

(単位:億円)

区分	2014年3月期 第2四半期末	増減	
		対前期末	
負債合計	7,118	△153	△2.1%
流動負債	891	△883	△49.8%
短期有利子負債	562	△722	△56.3%
その他の流動負債	329	△160	△32.8%
固定負債	6,227	729	13.3%
長期有利子負債	4,516	741	19.6%
その他の固定負債	1,711	△11	△0.7%
純資産合計	2,205	67	3.2%
株主資本	1,801	58	3.4%
少数株主持分	375	△0	△0.2%
その他の純資産	28	9	48.7%

## ■ 有利子負債の推移



ネット有利子負債(\*) **4,767**                      **4,913**                      **4,888**

(\*)有利子負債－(現金及び預金+その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)  
(根拠数値はP.13参照)

## ■ 参考

	2013年3月期末	2014年3月期 第2四半期末
平均金利	1.48%	1.27%
平均残存年数	4.08年	4.95年

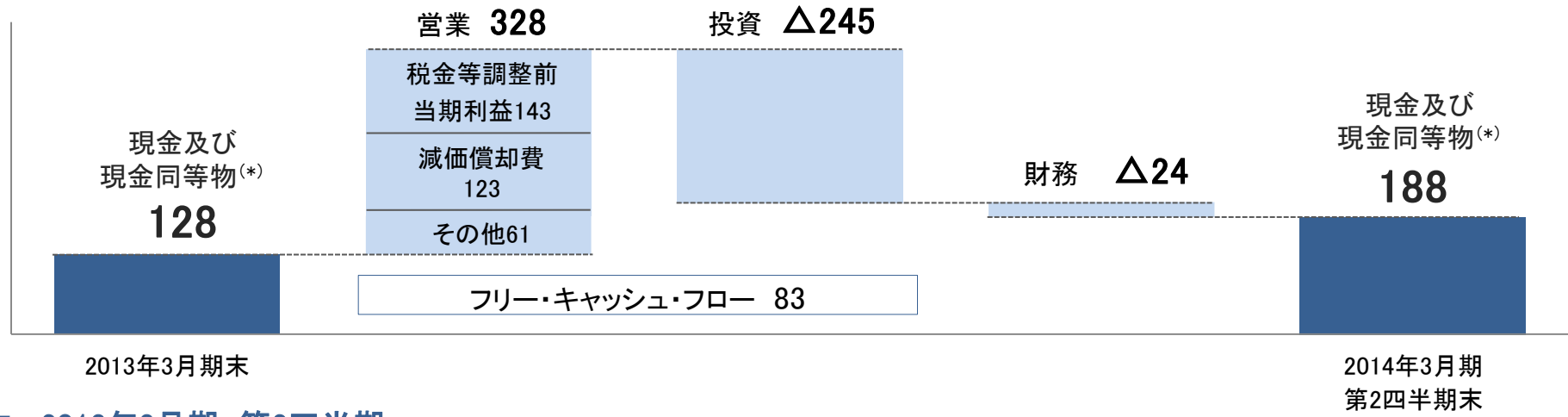


# 8. キャッシュ・フローの状況

■ 投資を推進する一方、事業の着実な進捗に伴う営業キャッシュ・フローの確保により、フリー・キャッシュ・フローは83億円のキャッシュ・イン。

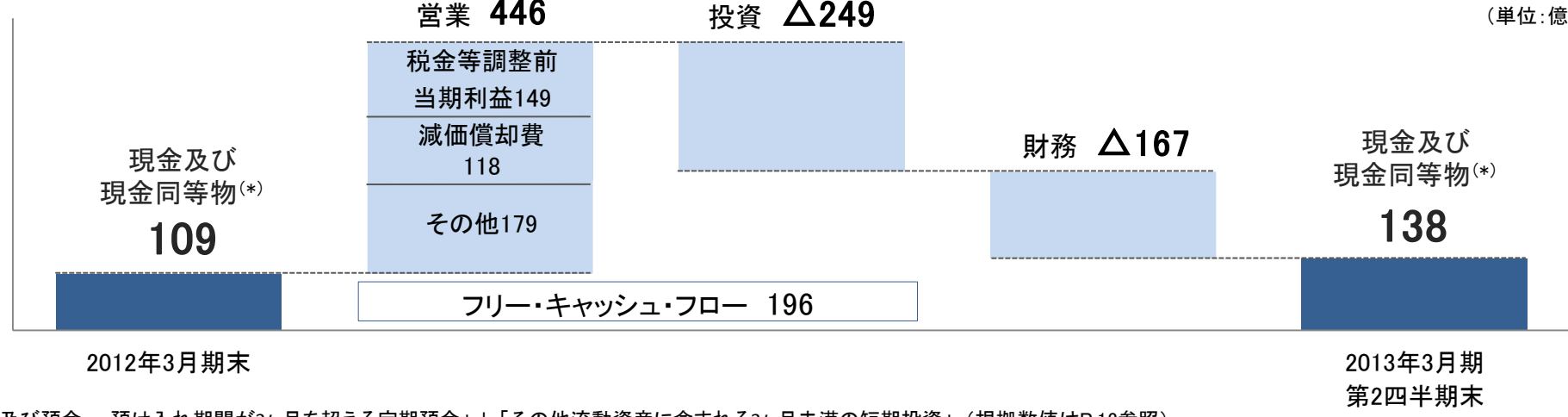
## ■ 2014年3月期 第2四半期

(単位:億円)



## ■ 2013年3月期 第2四半期

(単位:億円)



(\*)「現金及び預金 - 預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金」+「その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資」(根拠数値はP.13参照)

# 9. 最近の取り組み

不動産賃貸事業	品川シーズンテラス		国内最高水準の環境に配慮した国際ビジネス拠点のランドマークを目指し、新築工事を推進(2015年2月竣工予定)
	銀座一丁目計画		NTTグループから物件を取得(2013年4月)し、再開発を推進(2015年9月竣工予定)
	新橋一丁目計画		物件を取得し、再開発を検討中(2013年10月)
分譲事業	用地仕入れ		利益確保に留意しつつ、首都圏・関西エリアを中心に、仕入を推進
グローバル ビジネス	欧州		弁護士事務所等が集積する好立地においてロンドン4号物件「265 Strand」を取得(2013年4月)
	東南アジア		エリア情報拠点としてシンガポール駐在員事務所を開設(2013年4月)
	米国		100%出資の現地法人「UD USA Inc.」を設立(2013年10月)し、物件取得を検討中
その他	リーシング体制の強化		営業人員の増加、アカウント営業の拡充等を実施
	戦略的開発機能の強化		全社不動産賃貸物件のポートフォリオ構想策定、新規開発における総合的な事業化判断等を担う開発戦略部を創設(2013年10月)
	大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業		共同施行者としてA棟工区工事請負業者の公募手続き開始(2013年8月)
	アジアヘッドクォーター特区等		タスクフォースを新設(2013年10月)し、暫定利活用中物件(晴海四丁目等)の具体的な開発検討に着手
	資産の組換え	第1四半期	アーバンネット入船ビル等4物件の売却を実施(売却価額83億円、売却益45億円)
第3四半期		グランパーク等3物件の売却を実施(売却価額185億円、売却益約80億円)を実施(2013年10月18日開示。11月8日引渡予定)	

# Appendices

---

# 2014年3月期 第2四半期決算概況

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期 第2四半期	②2014年3月期 第2四半期	対前年同期 ②-①		(*) (参考)③2014年3月期通期業績予想	
			増減	増減率	進捗率 ②/③	
営業収益	78,974	82,011	3,037	3.8%	179,000	45.8%
営業費用	60,983	64,190	3,207	5.3%	151,500	42.4%
営業利益	17,990	17,820	△169	△0.9%	27,500	64.8%
営業外収益	1,247	1,303	55	4.4%		
営業外費用	3,971	4,486	514	13.0%		
経常利益	15,267	14,637	△629	△4.1%	22,100	66.2%
特別利益	—	—	—	—		
特別損失	352	255	△97	△27.7%		
税金等調整前四半期純利益	14,914	14,382	△531	△3.6%		
法人税等	4,706	4,883	176	3.8%		
少数株主損益調整前四半期純利益	10,207	9,499	△708	△6.9%		
少数株主利益	678	660	△17	△2.6%		
四半期純利益	9,529	8,838	△690	△7.2%	11,500	76.9%
包括利益	10,342	10,444	101	1.0%		

(\*)2013年5月9日発表

# セグメント別業績

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期 第2四半期	②2014年3月期 第2四半期	対前年同期 ②-①		(*1) (参考)③2014年3月期通期業績予想	
			増減	増減率		進捗率 ②/③
営業収益 (*2)	78,974	82,011	3,037	3.8%	179,000	45.8%
不動産賃貸事業	49,848	53,339	3,491	7.0%	97,400	54.8%
分譲事業	22,043	22,476	432	2.0%	70,800	31.7%
その他の事業	9,497	8,679	△817	△8.6%	15,900	54.6%
営業利益 (*3)	17,990	17,820	△169	△0.9%	27,500	64.8%
不動産賃貸事業	17,924	17,157	△766	△4.3%	28,000	61.3%
分譲事業	2,193	2,808	615	28.0%	4,300	65.3%
その他の事業	858	772	△85	△9.9%	1,200	64.4%
営業利益率	22.8%	21.7%	1.1	—	15.4%	—
不動産賃貸事業	36.0%	32.2%	△3.8	—	28.7%	—
分譲事業	10.0%	12.5%	2.5	—	6.1%	—
その他の事業	9.0%	8.9%	△0.1	—	7.5%	—

(\*1) 2013年5月9日発表

(\*2) 内訳のセグメント数値はセグメント間の内部営業収益または振替高を含む

(\*3) 内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

# 貸借対照表

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期末	②2014年3月期 第2四半期末	対前年同期 ②-①	
			増減	増減率
<b>資産合計</b>	<b>941,050</b>	<b>932,457</b>	<b>△8,592</b>	<b>△0.9%</b>
流動資産	131,843	114,487	△17,356	△13.2%
現金及び預金	12,148	15,704	3,556	29.3%
(再掲)預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	1,810	110	△1,700	△93.9%
たな卸資産	87,684	79,852	△7,832	△8.9%
その他の流動資産	32,009	18,929	△13,079	△40.9%
(再掲)営業未収入金	13,786	3,561	△10,224	△74.2%
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,470	3,283	812	32.9%
固定資産	809,207	817,970	8,763	1.1%
有形固定資産	760,907	770,290	9,383	1.2%
無形固定資産	5,756	5,500	△256	△4.5%
投資その他の資産	42,544	42,180	△364	△0.9%
<b>負債合計</b>	<b>727,215</b>	<b>711,871</b>	<b>△15,343</b>	<b>△2.1%</b>
流動負債	177,439	89,117	△88,322	△49.8%
短期有利子負債	128,487	56,211	△72,275	△56.3%
その他の流動負債	48,951	32,905	△16,046	△32.8%
固定負債	549,775	622,754	72,978	13.3%
長期有利子負債	377,505	451,607	74,101	19.6%
その他の固定負債	172,270	171,147	△1,123	△0.7%
<b>純資産合計</b>	<b>213,835</b>	<b>220,586</b>	<b>6,750</b>	<b>3.2%</b>
株主資本	174,272	180,148	5,876	3.4%
その他包括利益累計額	1,948	2,898	949	48.7%
少数株主持分	37,614	37,539	△75	△0.2%
<b>負債純資産合計</b>	<b>941,050</b>	<b>932,457</b>	<b>△8,592</b>	<b>△0.9%</b>

・ネット有利子負債＝有利子負債－(現金及び現金＋その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)

・現金及び現金同等物＝「現金及び預金－預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金」＋「その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資」

# キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

区分	①2013年3月期 第2四半期	②2014年3月期 第2四半期	対前年増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー(A)	44,627	32,880	△11,747
税金等調整前四半期純利益	14,914	14,382	△531
減価償却費	11,812	12,330	518
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	17,900	6,167	△11,733
売上債権の増減額(△:増加)	11,627	10,225	△1,402
たな卸資産の増減額(△:増加)	4,044	8,549	4,504
仕入債務の増減額(△:減少)	△4,622	△6,511	△1,888
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	811	△2,726	△3,538
法人税等の支払額	△552	△3,637	△3,085
その他	6,590	267	△6,323
投資活動によるキャッシュ・フロー(B)	△24,928	△24,580	348
有形固定資産の取得による支出	△24,394	△30,074	△5,680
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△534	5,494	6,028
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	19,698	8,300	△11,398
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,774	△2,441	14,332
有利子負債の増減額(△:減少)	△13,397	1,277	14,675
配当金の支払額	△3,337	△3,692	△355
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△39	△27	12
現金及び現金同等物に係る換算差額	△71	210	281
現金及び現金同等物の期首残高	10,960	12,809	1,848
現金及び現金同等物の期末残高	13,814	18,877	5,063

本資料における、当社の計画、戦略および意見並びにその他の記述のうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しであり、リスクや不確実性を内包するものです。

これらは、現在入手可能な情報をもとにした当社の仮定及び意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化およびその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

これらの情報の掲載は投資勧誘を目的にしたものではありません。情報に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆さまご自身のご判断で行うようお願いいたします。

特に断りのない場合、本資料は日本において一般に公正妥当と認められた会計原則に基づいて作成しています。